

Poppelvej 5, Dalby Strand, 4281 Gørlev

Ejd. type	**Fritidsbolig**	Bolig m^2	**57**
Kontant	**1.275.000**	Værelser	**3**
Ejerudgift	**1.236**	Grund m^2	**1.379**
Byggeår	**1974**		

Sagsnr. **370-6445**

RealMæglerne Klarstrup og Sørensen ApS
Torvet 3, Ubby / 4490 Jerslev Sjælland / Tlf. +45 59594042 / www.realmaeglerne.dk/jerslev

RealMæglerne Klarstrup og Sørensen ApS
CVR-nr. 33066945
Torvet 3, Ubby / 4490 Jerslev Sjælland
Tlf. +4559594042 / 4490@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/jerslev

Salgsopstilling

*Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.*

Adresse: Poppelvej 5, Dalby Strand, 4281 Gørlev
Kontantpris: kr. 1.275.000

Sagsnr.: 370-6445
Ejerudgift/md.: kr. 1.236

Dato: 15.11.2026



SKØNT LYST FRITIDSHUS MED LOFTER TIL KIP, GOD INDRETNING, DEJLIG STOR TRÆTERRASSE OG MEGET MERE - TÆT PÅ STRANDEN

Her kan du købe et fuldstændig indflytningsklart fritidshus, som fremtræder lyst og venligst med dejlige udearealer som stor træterrasse, god stor græsplæne til boldspil og leg.

Fritidshuset er opført med facader i gasbeton som er malet (let at holde), nyere sort eternittag (uden asbest) samt gode vinduer/døre.

Indretning: Entre/fordeling med teknikskab, badeværelse med bruseniche, vask/skab samt en vaskemaskine, soveværelse med fast skab samt værelse med fast skab, begge værelser har plads til en dobbeltseng. Åbent køkken i forbindelse med spiseplads og stuen, hvide køkkenelementer med mørk bordplade. Næsten ny luft til luft varmepumpe i stuen, som let opvarmer hele huset. Lyse flisegulve i hele huset, hvor der er mulighed for at tænde for gulvvarmen, hvilket sælger dog alene anvender i badeværelset. Rustikke filtsede vægge og glas i begge gavle betyder, at huset er dejlig lyst og indbydende.

Indkørsel med granitskærver. Carport med tilhørende rummeligt udhus.

INDFLYTNINGSKLART FRITIDSHUS MED MANGE GODE DETALJER, STOR TRÆTERRASSE, CARPORT/UDHUS - OVERTAGELSE MULIG INDEN SOMMERFERIEN !

Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.

Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Steffen Sørensen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Klarstrup og Sørensen ApS
CVR-nr. 33066945
Torvet 3, Ubby / 4490 Jerslev Sjælland
Tlf. +4559594042 / 4490@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/jerslev

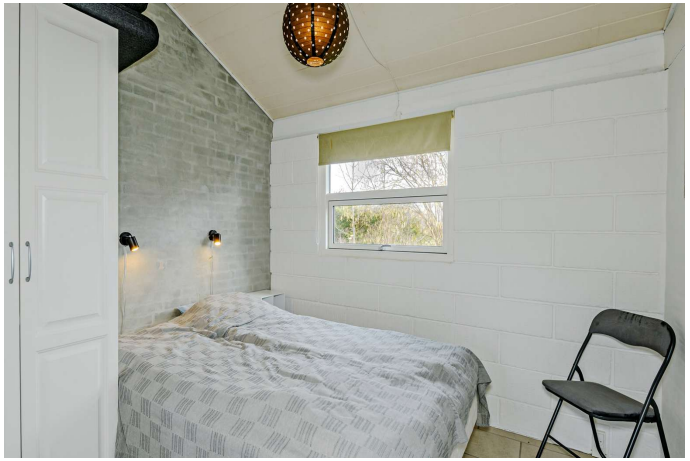
Adresse: Poppelvej 5, Dalby Strand, 4281 Gørlev
Kontantpris: kr. 1.275.000

Sagsnr.: 370-6445
Ejerudgift/md.: kr. 1.236

Dato: 15.11.2026







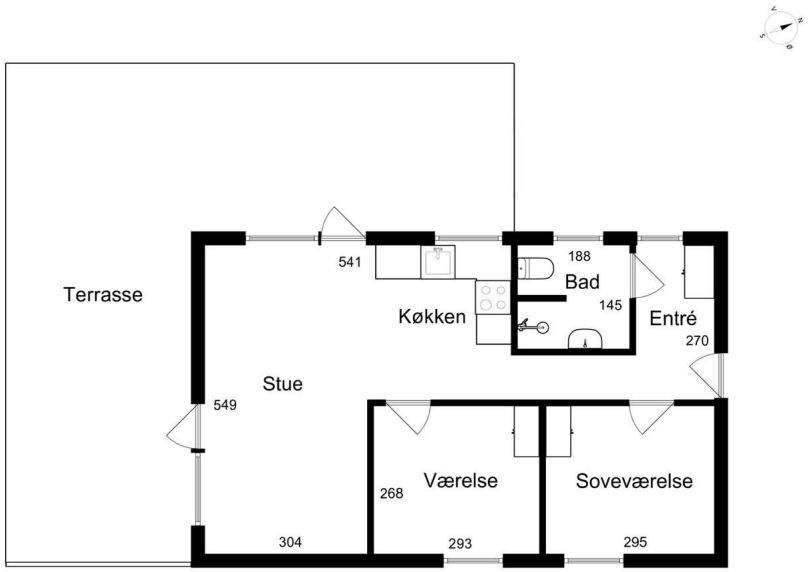

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Klarstrup og Sørensen ApS
CVR-nr. 33066945
Torvet 3, Ubby / 4490 Jerslev Sjælland
Tlf. +4559594042 / 4490@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/jerslev

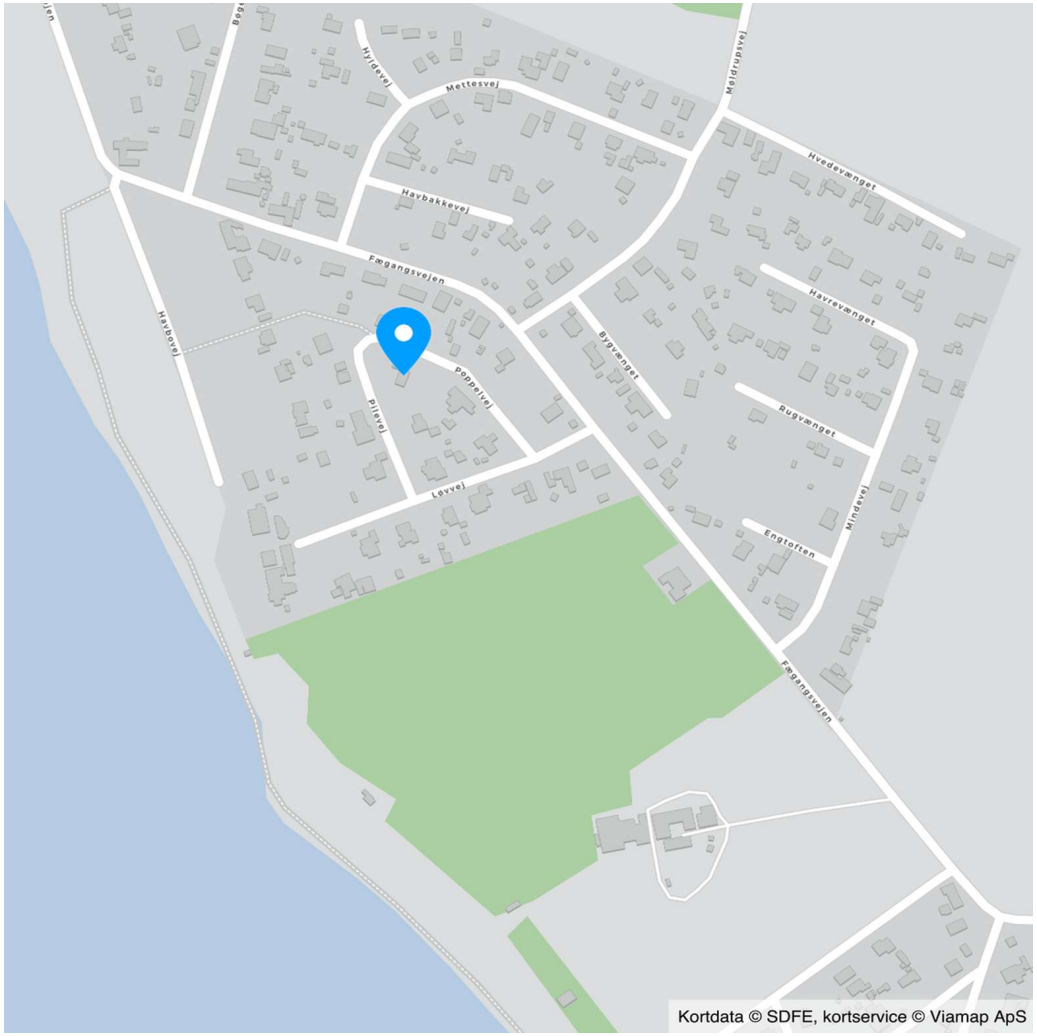
Adresse: Poppelvej 5, Dalby Strand, 4281 Gørlev
Kontantpris: kr. 1.275.000

Sagsnr.: 370-6445
Ejerudgift/md.: kr. 1.236

Dato: 15.11.2026



EFXIT
Vejledende tegning uden ansvar



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Klarstrup og Sørensen ApS
CVR-nr. 33066945
Torvet 3, Ubby / 4490 Jerslev Sjælland
Tlf. +4559594042 / 4490@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/jerslev

Adresse: Poppelvej 5, Dalby Strand, 4281 Gørlev
Kontantpris: kr. 1.275.000

Sagsnr.: 370-6445
Ejerudgift/md.: kr. 1.236

Dato: 15.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidsbolig
Må benyttes til:	Fritidsbolig
Kommune:	Kalundborg
Matr.nr.:	18ah Dalby By, Kirke Helsinge
BFE-nr.:	2476812
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1974

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	805.000
Grundværdi:	348.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	644.000
Grundlag for grundskyld:	278.400

Arealer**

Grundareal:	1.379 m^2
Boligareal i alt:	57 m^2

Øvrige arealer:

Carport:	23 m^2

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 03.03.1872 - Legatforpligtelse
- Nr. 1: 01.01.1585 - Ved ejerskifte svares 1% af købesummen til skolevæsenet og de fattige på Kattrup gods -
- Nr. 2: 04.01.1969 - Dok om oversigt mv
- Nr. 3: 14.03.1969 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, vandværk mv, færdselsret mv

Planer
Kommuneplan G4.S05 - Sommerhusområde Dalby Strand

Tilbehør:
Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Kogeplade, Emhætte, Køleskab, Opvaskemaskine, Vaskemaskine, Ovn

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger _X_Ja ___Nej. Dog er der aftalt følgende undtagelser: Sælger udfærdiger en liste over indbo/ting der ikke medfølger.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Klarstrup og Sørensen ApS
CVR-nr. 33066945
Torvet 3, Ubby / 4490 Jerslev Sjælland
Tlf. +4559594042 / 4490@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/jerslev

Adresse: Poppelvej 5, Dalby Strand, 4281 Gørlev
Kontantpris: kr. 1.275.000

Sagsnr.: 370-6445
Ejerudgift/md.: kr. 1.236

Dato: 15.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen

Varmeinstallation og primær varmekilde: Varmepumpe
Supplerende varmekilde: Ingen

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til samletank for toiletvand og mekanisk rensning af øvrigt spildevand

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:
Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, evt. lovpligtige eftersyn af forsyningsanlæg, evt. andre forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Klarstrup og Sørensen ApS
CVR-nr. 33066945
Torvet 3, Ubby / 4490 Jerslev Sjælland
Tlf. +4559594042 / 4490@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/jerslev

Adresse: Poppelvej 5, Dalby Strand, 4281 Gørlev
Kontantpris: kr. 1.275.000

Sagsnr.: 370-6445
Ejerudgift/md.: kr. 1.236

Dato: 15.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	3.284
Grundskyld	kr.	4.621
Rottebekæmpelse	kr.	139
Husforsikring anslået	kr.	3.480
Renovation	kr.	1.804
Grundejerforening	kr.	1.150
Vejbidrag	kr.	350
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	14.829

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.275.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.550
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.139
Omkostninger til berigtigelse, anslået	kr.	9.500
Betaling i forbindelse med ejerskifte jfr. tinglyst servitut	kr.	12.750
Indskud til grundejerforening iflg. vedtægter	kr.	25
I alt	kr.	1.312.964

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorskifte m.v., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:
Der gøres opmærksom på, at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejendommens ejerudgifter og finansieringsomkostninger. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger i henhold til en fiktiv standardfinansiering. Ejerudgiften skal derfor lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter. Bemærk at udbetalingens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering:
Udbetaling: 65.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.329 md. / 87.952 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 5.921 md. / 71.051 år v/25,21 %
Bruttoudgiften er lig med den samlede ydelse forbundet med en standardfinansiering uden fradrag og eksklusiv ejerudgifter, forbrugsafhængige udgifter samt løbende vedligeholdelse.
Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af skattemæssigt fradrag. Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

Forudsætninger for standardfinansieringen
Standardfinansieringen er udarbejdet ud fra følgende forudsætninger:
Kontant udbetaling på 5 % af den kontante købesum oprundet til nærmeste kr. 5.000 dog minimum kr. 25.000.
Der optages et realkreditlån op til den maksimale lånegrænse for den pågældende ejendomskategori efter lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Løbetiden er 30 år. Lånet er et konverterbart obligationslån med fast rente på 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.11.2026
For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari, og renten fastlægges hvert kvartal den 1/2, 1/5, 1/8 og 1/11 som den gennemsnitlige rente af de 6 seneste offentliggjorte måneder i Nationalbankens statistik for nye udlån til boligformål til lønmodtagere m.v. Gennemsnitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 01.04.2026 - 30.09.2026

Særlige oplysninger om finansiering: I henhold til lov om formidling af fast ejendom m.v. må ejendomsmægleren ikke udarbejde eller lade udarbejde finansieringsforslag, ligesom ejendomsmægleren ikke må formidle finansiering.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Adresse: Poppelvej 5, Dalby Strand, 4281 Gørlev Kontantpris: kr. 1.275.000	Sagsnr.: 370-6445 Ejerudgift/md.: kr. 1.236	Dato: 15.11.2026

Tinglysningsafgiftsreduktion:
I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) blive omdannet til afgiftspantebreve ud fra hovedstolsprincippet. Køber kan herefter anvende afgiftspantebrevene til opnåelse af tinglysningsafgiftsreduktion. Der henvises til ejendommens blad i tingbogen (hæftelsesrubrikken) for nærmere information vedr. størrelsen på købers forventede tinglysningsafgiftsreduktion. Ovenstående gælder dog ikke for pant hvilende på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 4: hovedstol kr. 648.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Grundejerforening
Navn: Grundejerforeningen Dalby Strandpark
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Guldkøber®

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.



Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning.
Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce

Mød holdet bag dit boligsalg

Hos RealMæglerne i Ubby får du 2 ejendomsmæglere med stor erfaring og et indblik i boligmarkedet.

Lad os - uforpligtende - give dig vores vurdering af dine købs- og salgsmuligheder, vi er ikke "bank-ejet" og har derfor altid flere løsninger til finansiering. Vi mener selv, at vores store succesrate må skyldes vores lokalkendskab og uhøjtidelige tilgang til opgaverne.Vi holder begge ben på jorden og koncentrerer os om det væsentlige; vores kunder!

Overvejer du at handle hus, så besøg os eller ring og aftal et uforpligtende møde hos dig, så vil vi fortælle, hvad vi kan tilbyde dig.